



Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.- Ing. (FH) * Architekt
Wolf Rainer Hager

Mitglied in den Gutachterausschüssen
im Landkreis Kronach
im Landkreis Coburg
in der Stadt Coburg

Hauptstraße 88
96332 Pressig
Telefon 0 92 65 / 50 88

E-Mail: Wolf.Rainer.Hager@t-online.de
Mobiltel.: (0170) 32 31 872

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Datum: 30.12.2025
Gutachten Nr. 25555 w
für 1 K 27/25

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Wohn / Geschäftshaus*** Bergstr. 32 *
96349 Steinwiesen * Südwest- und Nordwestseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 27/25 * Beschluss ausgefertigt am 15.05.2025.

Tag der Ortsbesichtigung: 23.09.2025

Qualitätsstichtag: 23.09.2025

Wertermittlungsstichtag: 23.09.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten**Objektbeschreibung zusammenfassend**

Wohn / Geschäftshaus, eigengenutzt, bzw. leerstehend.

Auf 777 m² großem Grundstück in überplantem Wohngebiet nördlich und in Höhenlage über der Ortsdurchfahrt, nahe der im Tal gelegenen Ortsmitte von Steinwiesen, einer ländlichen Gemeinde im „Oberen Rodachtal“, im östlichen Landkreis Kronach, mit kleineren Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Gastronomie, Landwirtschaft, Wohnnutzung, Fremdenverkehr in Verbindung mit Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Frankenwald“ und der nahen Ködeltalsperre..

Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende einfache Infrastruktur. Im Umfeld Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, E + I und E + D – Geschossen, offene Bauweise, östlich anschließend unbebauter Bereich.

Örtlich gute, durchgrünte und belüftete Wohnlage. Nach gewonnenem Eindruck und Angaben von BT einheimische Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Eckgrundstück mit etwas unregelmäßigem Zuschnitt, Hanglage, im Grundstück Abböschungen zu tieferem Nachbargrundstück.

Freistehender Massivbau mit UG, EG und DG mit Drempel, ca. 25 % unterkellert.

Im EG angebaute Garage mit EG und Dachboden, nicht unterkellert.

EG – Hauseingang über Differenzstufen in das Treppenhaus mit Treppe zum DG und UG, Eingang in die EG - Wohnung mit 5 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum, Balkon.

DG Treppenhaus mit Treppe vom EG, Eingang in die Wohnung mit 4 Zimmern mit Dusche, Küche mit Dusche, Flur, Toilette, Loggia.

Im Hauszugangsbereich angebaute PKW – Garage.

UG Treppenhaus mit Treppe vom EG, Eingang in die Gaststätte mit 2 Räumen Gaststube mit 7Balkonzugang, Nebenzimmer mit Balkonzugang, Flur, Lagerraum, Küche mit Außentür, Keller, Damentoilette mit Vorraum und 2 WC's, Herrentoilette mit Vorraum, 2 Urinalen und einem WC, Haushaltsraum.

Außentreppenzugang zum Keller mit Heizraum, Tankraum, außen unter dem Balkon Holzlege.

Ursprüngliches Baujahr 1979 / 80, danach verschiedene Nutzungsänderungen und Ausbauten.

Ausstattung:

Warmwasser – Zentralheizung mit Öl- und Feststoffkessel, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Brauchwasser über die Heizung, Tankraum mit 3 * 2.000 Ltr. Kunststofftanks in Auffangwanne. Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollos, im DG

tlw. liegende Dachfenster, Eingang EG Holz - Haustürelement mit verglastem Seitenteil, sonst außen Holz- oder Stahltüren, innen glatte Türen furniert, mit Futter und Bekleidung. Garage Holzschwingtor.

Fußböden KG Betonboden, UG Fliesen- und Kunststeinbeläge, EG Fliesen-, Kunststein- und Textilbeläge, tlw. Holzfußboden, Garage Betonboden, DG PVC-, Textil-, Vinyl-, Kunststeinbelag, Laminat, Loggia Fliesenbelag, Spitzboden einfach gebrettert.

KG Massivdecke ungedämmt, UG Massivdecke tlw. Holzverkleidung, tlw. beschichtet, EG Massivdecke und Holz- oder Paneelverkleidungen, Garage Holzbalkendecke und Holzverkleidung, DG Holzbalkendecke und Holzverkleidungen.

UG – EG Massivtreppe mit Kunststeinbelag, EG – DG Kunststein – Bolzentreppe, zum Spitzboden Einschubtreppe, Eingangstreppe zum EG Waschbetonstufen.

Innenwände KG einfacher glatter Putz, UG glatter Putz gestrichen, tlw. Reibputz oder Holzverkleidung, Toiletten, Küche, Lager Wandfliesen raumhoch, Haushaltsraum Fliesensockel. EG glatter Putz tapeziert, tlw. Reibe- bzw. Strukturputz, Bad und Toilette Wandfliesen raumhoch, Küche Objektwand Fliesenspiegel, DG GKB- Verkleidung, tapeziert, tlw. Reibputz, Toilette Wandfliesen raumhoch.

Fassade Strukturputz, Sockel keramische Platten, Balkone / Loggia Holzgeländer, Holzlege KG Bretterverkleidung.

Sanitär: UG Damentoilette 2 WC's und Waschbecken, Herrentoilette 2 Urinale, ein WC, Waschbecken, Haushaltsraum mit WM-Anschluss, Küche mit Küchenanschluss. EG Bad mit eingebauter Wanne, Dusche, Waschbecken, Toilette mit WC und Waschbecken, Küche mit Küchenanschluss. DG 3 Zimmer und Küche mit Duschwanne und tlw. Waschbecken, ein Zimmer mit Waschbecken, Toilette mit WC und Waschbecken, Küche mit Küchenanschluss.

Außenbereich Hauszugang / Garagenzufahrt Betonpflaster, außen EG - UG Westseite Betontreppe, EG bis KG Ostseite Naturstein- und Betonpflasterweg und Betontreppen, UG – KG Südseite Betontreppe und Betonpflasterstreifen. Garten Rasen, Regenwasserbecken ca. 2 m³, Böschung mit Bepflanzung, Geländeverarbeitung.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, aufgrund von tlw. Leerstand und vernachlässigter Instandhaltung besteht Reparaturstau und mittlerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand.

Innen KG Dämmung der Decke zum beheizten UG fehlt, Unwägbarkeiten zu den Heizkesseln Baujahr 1978 bzw. 1979, UG Ausbau mit Verschleiß, partiell Schäden an Wandfliesen und Innenputz, EG Ausbau mit Verschleiß, partiell Putz- und Schimmelschaden, DG Ausbau mit Verschleiß, Unwägbarkeiten zu funktionslosen Sanitärgegenständen (Duschwannen) und konstruktiv anspruchsvoller, einspringender Loggia, in der Küche DG lt. BT 2018 Wasserschäden.

Fassade mit Putzschäden, Rissbildung, Verfärbung, Holzverkleidungen ausgelaugte Anstriche, Fenster mit Verschleiß, tlw. angelaufene Isolierverglasung. Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthaltiger Kleber, Spachtelmassen.

Wohn / Geschäftshaus durch nachträgliche Aus- und Umbauten gewachsen, mit dementsprechend üblicher Bau- und Materialgestaltung. Relativ große Wohnungen, im DG ungünstige Grundrissteilung mit relativ vielen, tlw. kleinen Räumen, Einfluss aus Dachschrägen und noch unzureichendem Sanitärraum. Fehlende Abstell- und Kellerräume. Etwas umständlich erreichbarer Gaststättenbereich im UG. Bauphysikalisch - energetisch nachteilig Außenwanddicke mit Heizkörpernischen und innen und außen Steinfensterbänken. Nicht barrierefreie Verhältnisse, Energiepass lag nicht vor.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der regionalen und der Wohnlage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als eingeschränkt eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart			Wohn / Geschäftshaus
Straße, Hausnummer			Bergstraße 32
Postleitzahl, Ort			96349 Steinwiesen
Grundstücksgröße		777	m ²
Gebäude			Pos. 01 Wohn / Geschäftshaus
Bruttogrundfläche BG		500	m ²
Wohn- u. Nutzfläche Pos. 01		345	m ²
WF / BGF		0,69	
Nutzfläche			BBT PKW-Garage und Holzschuppen
Sachwert			
Ertragswert		258.600,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		259.000,00 €	

Das ausführliche Gutachten ist beim Amtsgericht Coburg, Abteilung für Immobilien-zwangsvollstreckung zur Einsichtnahme ausgelegt.



Bild 1
Pos. 01 Wohn / Geschäftshaus und BBT Garage, Nordwestseite



Bild 2
Pos. 01 Südwestseite



Bild 3
Pos. 01 Südostseite



Bild 4
Pos. 01 Nordostseite



Bild 5
BBT Garage, Nordwestseite



Bild 6
Treppe Ostseite und BBT Holzschuppen



Bild 7
Pos. 01 Balkon UG